

**KAJIAN PERSEPSI PEDAGANG  
TERHADAP EKSISTENSI BANTO *TRADE CENTER*  
KOTA BUKITTINGGI**

HALAMAN JUDUL

**T E S I S**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan**  
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Universitas Diponegoro Semarang  
Oleh:

**JENNERI FAISAL**  
**L4D 009 051**



**PROGRAM PASCASARJANA**  
**MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA**  
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG  
2010

**ABSTRAK**

Pusat perdagangan yang bergerak dari pasar tradisional menjadi sebuah pusat perbelanjaan modern dengan membina kemitraan dengan para penyewa/pembeli, mengakomodir kebutuhan pelanggan, dan menciptakan suatu fasilitas untuk kegiatan berbelanja, hiburan, serta penciptaan sarana pertokoan yang representatif sebagai hal-hal yang melatar belakangi pembangunan Banto *Trade Center* (BTC) yang merupakan pusat perbelanjaan terbesar dan pertama berkonsep *trade center* dengan status *strata title*. Kehadiran BTC dengan segala potensinya kemudian di respon oleh masyarakat yang terlihat dari cukup

banyaknya kios yang diminati pedagang pada saat pembangunan yaitu sebanyak 575 unit dari 1.012 unit yang disediakan. Namun saat operasional tidak ada kemudian penambahan pembelian kios dan sebanyak 522 kios yang telah dibeli kemudian tidak digunakan oleh pedagang. Kondisi ini menyebabkan kegiatan perdagangan BTC tidak berjalan berjalan sebagai mana yang diharapkan.

Berdasarkan kondisi tersebut diketahui bahwa pada awalnya minat pedagang begitu besar namun dalam operasionalnya mereka kemudian tidak menggunakannya, sehingga menarik untuk dilakukan penelitian untuk mengkaji dan mengetahui persepsi pedagang terhadap eksistensi Banto *Trade Center*. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut dilakukan dengan merumuskan beberapa sasaran yaitu dengan mengidentifikasi karakteristik Banto *trade center*, mengidentifikasi karakteristik pedagang pembeli BTC serta menganalisis persepsi pedagang terhadap eksistensi BTC.

Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan pendekatan positivistik. Data dan informasi diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan teknik *snowballing*. Berdasarkan persepsi pedagang diketahui bahwa penyebab kurang berkembangnya perdagangan di BTC disebabkan oleh beberapa hal yaitu; akses jalan yang tertutup menuju BTC, tindakan beberapa pedagang dalam melakukan spekulasi/investasi dalam pembelian kios sehingga banyak kios yang tutup terutama pada lokasi yang strategis sebagai dampak dari status hak milik (*strata title*), bangunan yang kurang menarik dan kurang terawat, kurangnya promosi, tidak adanya spesialisasi perdagangan dibandingkan kawasan perdagangan lainnya serta fungsi bangunan yang dimaksimalkan untuk pembangunan kios sehingga kurang memberi kesempatan pada pedagang besar untuk mengembangkan usaha sebagai magnet/daya tarik perdagangan di BTC. Semua kondisi tersebut menurut pedagang yang juga menyebabkan masyarakat kurang tertarik untuk mengunjungi dan berbelanja di BTC sehingga rendahnya transaksi perdangan dan omset perdagangan tidak akan tercapai sesuai dengan yang mereka harapkan.

Pada akhirnya, dari penelitian ini dapat diketahui bahwa karena permasalahan tersebut maka kemudian beberapa pedagang yang mempunyai pilihan lokasi berdagang pada beberapa kawasan perdagangan di Bukittinggi lebih memfokuskan usahanya dikawasan tersebut dan memilih menutup sementara kios mereka di BTC. Berdasarkan hal tersebut perlu adanya keseriusan Pemda dalam penataan sirkulasi menuju BTC dan perlu adanya menciptakan segmentasi dan spesialisasi perdagangan serta peningkatan promosi oleh pengembang.

**Keyword:** Persepsi Pedagang, Banto *Trade Center*

*Trade center as a media of human needs exchange has shifted from traditional trade to modern trade center to improve the function of the location and to implement innovative as well as creative ideas to create trading activities, performing socialization, entertainment as well as to create representative shopping center as a background of the development of Banto Trade Center (BTC) which is the biggest and the first trade center having strata title which is developed in the city center. The existence of BTC and its potentials are then responded by the community that is seen from the number of kiosks rented by the sellers during the development, that are 575 units out of provided 1,012 units. Yet, when it is operated there are no more kiosks rented and 522 units rented before are not used by the sellers. This condition hampers the trading activities in BTC.*

*Based on the condition, it is figured out that the sellers' interest was previously high while during the operation, they do not use the kiosks, thus it is interesting to do a research to examine the sellers' perspective upon Banto Trade center. To reach the research purpose, there are some targets formulated, that are by identifying the characteristics of Banto Trade Center, the characteristics of sellers buying BTC as well as sellers' perspective toward the existence of BTC.*

*The analysis method used is descriptive qualitative methods with positivistic approach. The data and information are obtained through observation and interview by using snowballing techniques. Based on the sellers' perception, it is figured out that the reason of the impeded development of BTC is caused by the closed access to BTC, sellers' behavior to do speculation/investment in buying the kiosks so that there are many kiosks are closed especially in strategic locations as an impact of strata title, less interesting building design and poorly maintained building, lack of promotion, no trade specialization compared with other trade centers as well as the building functions which are not used maximally to develop the kiosks which then giving less opportunity for retailers to develop their business as trade magnet/ attraction in BTC. All of those conditions, based on the sellers, have also caused the community to less attracted to come and shop in BTC, thus the low trade transaction and turnover will never reach their expectations.*

*To conclude, this research finds that because of those problems, the sellers are then choose to trade on some trading areas in Bukittinggi and focus their business on the areas and decide to temporary close their kiosks at BTC. By that fact, seriousness of local government to make circulation structuring at BTC, segmentation created and trade specialization, and also increasing the promotion by the developer are needed.*

**Keywords:** *seller's perceptio, Banto Trade Center*